

Erneholm Haskel

Stockholm den 26 april 2021

Styrelsen i Tre Kronor Property Investment AB (publ)

Värderingsutlåtande / Fairness Opinion

LSTH Svenska Handelsfastigheter AB ("Svenska Handelsfastigheter") lämnade den 13 april 2021 ett offentligt erbjudande till aktieägarna i Tre Kronor Property Investment AB (publ) ("Tre Kronor" eller "Bolaget") om att överlåta samtliga aktier i Tre Kronor till Svenska Handelsfastigheter för 151 kronor kontant per aktie ("Erbjudandet"). Om Tre Kronor före redovisning av likvid i Erbjudandet lämnar utdelning eller genomför annan värdeöverföring till aktieägarna kommer vederlaget i Erbjudandet att justeras i motsvarande mån. Bolagets aktie handlas på Nasdaq First North Growth Market sedan den 10 november 2017.

Styrelsen för Tre Kronor har anmodat Erneholm Haskel AB ("Erneholm Haskel") att avge ett utlåtande om Erbjudandets skälighet från finansiell utgångspunkt för aktieägarna i Tre Kronor ("Värderingsutlåtandet").

Erneholm Haskel har, till grund för Värderingsutlåtandet, bland annat beaktat följande:

1. Budpressmeddelande från Svenska Handelsfastigheter avseende Erbjudandet.
2. Erbjudandehandling från den 16 april 2021 upprättat av Svenska Handelsfastigheter med anledning av Erbjudandet.
3. Tre Kronors offentliggjorda finansiella rapporter såsom årsredovisningar och halvårsrapporter.
4. Pressmeddelanden från Bolaget.
5. Diskussioner med Michael Johansson, VD på Tre Kronor och Jan Koskela, CFO på Tre Kronor.
6. Finansiell och aktiemarknadsrelaterad information avseende Tre Kronor i jämförelse med motsvarande information för andra noterade bolag med liknande verksamhet.
7. Övriga omständigheter och informationskällor som Erneholm Haskel bedömt tillämpliga i arbetet med Värderingsutlåtandet.

Erneholm Haskel har, utan att göra en oberoende verifiering härav, antagit och förlitat sig på att offentliggjord information och information som tillhandahållits av Tre Kronor, eller som eljest beaktats av Erneholm Haskel som underlag för Värderingsutlåtandet, är korrekt och att ingen information av väsentlig betydelse för bedömningen av Tre Kronors framtida intjäningsförmåga utelämnats. Erneholm Haskel har inte gjort någon självständig värdering av tillgångar och skulder i Tre Kronor. Vad beträffar finansiella prognoser och framtidsbedömningar har Erneholm Haskel antagit att de har upprättats på ett tillförlitligt sätt och att de baseras på för närvarande bästa

Erneholm Haskel

tillgängliga uppskattningar och bedömningar. Erneholm Haskel har genomgående och efter bästa förmåga skälighetsbedömt all erhållen information och alla redovisade bedömningar som använts som underlag för Värderingsutlåtandet.

Värderingsutlåtandet är riktat till styrelsen för Tre Kronor i anslutning till dess bedömning av, och uttalande om, Erbjudandet och avser Erbjudandets skälighet ur ett strikt finansiellt perspektiv. Värderingsutlåtandet är baserat på finansiella, ekonomiska, marknadsmässiga och andra förhållanden samt den information som gjorts tillgänglig för Erneholm Haskel per ovan angivet datum, varför Värderingsutlåtandet ej kan återopas per något annat datum. Värderingsutlåtandet har avgivits i anledning av Erneholm Haskels uppdrag enligt ovan och får inte, utan Erneholm Haskels föregående skriftliga samtycke, återopas eller begagnas på annat sätt än genom offentliggörande i sin helhet. Värderingsutlåtandet utgör inte någon rekommendation till någon aktieägare i Tre Kronor angående huruvida sådan aktieägare skall acceptera eller avböja Erbjudandet.

Mot bakgrund av ovanstående är det Erneholm Haskels uppfattning att Erbjudandet per denna dag ej kan anses skäligt från finansiell utgångspunkt för aktieägarna i Tre Kronor.

Erneholm Haskel bedriver en oberoende finansiell rådgivningsverksamhet inom corporate finance. Verksamheten, som bedrivs från kontor i Stockholm, omfattar från tid till annan värderingsuppdrag och avgivande av värderingsutlåtanden.

Med vänlig hälsning

Erneholm Haskel AB

Stefan Haskel